



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG SCG

(Trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng SCG)
(Thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý IV Năm 2022

MỤC LỤC

| <u>NỘI DUNG</u> | <u>TRANG</u> |
|---|--------------|
| BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT | 1 - 2 |
| BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT | 3 |
| BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT | 4 |
| THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT HỢP NHẤT | 5 - 30 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | Đơn vị: VND | |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| | | | Tại ngày 31/12/2022 | Tại ngày 01/01/2022 |
| A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 6.974.632.750.253 | 4.590.119.191.952 |
| I. Tiền | 110 | | 29.472.571.546 | 227.281.248.385 |
| 1. Tiền | 111 | 4 | 29.472.571.546 | 227.281.248.385 |
| II. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 6.674.940.658.674 | 4.179.632.343.548 |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | 6 | 2.105.637.347.278 | 1.917.541.753.708 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | 7 | 3.784.693.576.031 | 1.996.334.386.824 |
| 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 | 8 | 643.568.000.000 | 256.000.000.000 |
| 4. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | 9 | 141.041.735.365 | 9.756.203.016 |
| III. Hàng tồn kho | 140 | 10 | 267.010.297.395 | 183.005.489.640 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 267.010.297.395 | 183.005.489.640 |
| IV. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 3.209.222.638 | 200.110.379 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | 11 | 69.166.123 | 200.110.379 |
| 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | 152 | | 3.140.056.515 | - |
| B. TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 525.523.268.601 | 281.044.916.872 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 256.000.000.000 | - |
| 1. Phải thu về cho vay dài hạn | 215 | 8 | 256.000.000.000 | - |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 10.012.544.875 | 9.889.065.103 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | 12 | 9.109.429.483 | 8.594.483.035 |
| - Nguyên giá | 222 | | 14.142.119.107 | 11.561.650.828 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (5.032.689.624) | (2.967.167.793) |
| 2. Tài sản cố định vô hình | 227 | 13 | 903.115.392 | 1.294.582.068 |
| - Nguyên giá | 228 | | 1.824.000.000 | 1.824.000.000 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 229 | | (920.884.608) | (529.417.932) |
| III. Tài sản dở dang dài hạn | 240 | | 780.588.778 | 2.178.823.046 |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | | 780.588.778 | 2.178.823.046 |
| IV. Đầu tư tài chính dài hạn | 250 | | 230.000.000.000 | 230.000.000.000 |
| 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 255 | 5 | 230.000.000.000 | 230.000.000.000 |
| V. Tài sản dài hạn khác | 260 | | 28.730.134.948 | 38.977.028.723 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | 11 | 28.557.254.119 | 38.134.007.197 |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 262 | | 172.880.829 | 843.021.526 |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200) | 270 | | 7.500.156.018.854 | 4.871.164.108.824 |

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | Tại ngày | Tại ngày |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| | | | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
| C. NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 6.359.824.509.601 | 3.754.635.512.450 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 4.744.653.741.862 | 2.160.078.822.218 |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | 14 | 876.555.773.143 | 735.154.849.418 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | 15 | 612.513.724.761 | 59.316.003.394 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | 16 | 70.877.970.523 | 183.714.846.833 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | | 15.424.492.268 | 27.964.639.207 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | 17 | 1.177.044.528.969 | 1.140.500.184.163 |
| 6. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | 18 | 21.368.810.378 | 942.805.929 |
| 7. Vay ngắn hạn | 320 | 19 | 1.970.805.743.456 | 12.422.794.910 |
| 8. Dự phòng phải trả ngắn hạn | 321 | | 62.698.364 | 62.698.364 |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 1.615.170.767.739 | 1.594.556.690.232 |
| 1. Vay dài hạn | 338 | 20 | 1.615.170.767.739 | 1.594.556.690.232 |
| D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 1.140.331.509.253 | 1.116.528.596.374 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | 21 | 1.140.331.509.253 | 1.116.528.596.374 |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | | 850.000.000.000 | 850.000.000.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền | 411a | | 850.000.000.000 | 850.000.000.000 |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần | 412 | | (149.600.000) | (149.600.000) |
| 3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | 280.243.877.469 | 257.180.048.871 |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | 421a | | 257.180.048.871 | 95.552.430.285 |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay/năm trước | 421b | | 23.063.828.598 | 161.627.618.586 |
| 4. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát | 429 | | 10.237.231.784 | 9.498.147.503 |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400) | 440 | | 7.500.156.018.854 | 4.871.164.108.824 |

Trần Đăng Khoa
Người lập biểu

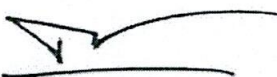
Nguyễn Đình Đức
Kế toán trưởng

Đỗ Văn Trường

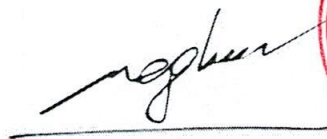
Ngày 27 tháng 01 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho Quý IV năm 2022 và năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Quý IV | Quý IV | Năm 2022 | Năm 2021 |
|---|-------|-------------|------------------|-----------------|-------------------|-------------------|
| | | | Năm 2022 | Năm 2021 | Năm 2022 | Năm 2021 |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch | 01 | 22 | 109,812,090,779 | 764,939,094,162 | 1,950,756,861,278 | 2,857,279,789,954 |
| 2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01) | 10 | | 109,812,090,779 | 764,939,094,162 | 1,950,756,861,278 | 2,857,279,789,954 |
| 3. Giá vốn hàng bán | 11 | 23 | 101,877,559,922 | 699,576,322,632 | 1,818,595,684,496 | 2,614,770,758,378 |
| 4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11) | 20 | | 7,934,530,857 | 65,362,771,530 | 132,161,176,782 | 242,509,031,576 |
| 5. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 25 | 108,419,633,788 | 49,380,208,133 | 268,188,765,737 | 168,781,803,114 |
| 6. Chi phí tài chính | 22 | 26 | 92,013,834,404 | 42,734,104,799 | 225,440,431,407 | 152,050,565,888 |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu | 23 | | 91,405,667,894 | 42,125,938,287 | 223,014,870,568 | 148,881,071,521 |
| 7. Chi phí bán hàng | 25 | | 270,842,366 | 63,648,786 | 527,010,113 | 63,648,786 |
| 8. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 27 | 27,206,258,075 | 24,536,192,180 | 86,130,239,600 | 54,809,040,348 |
| 9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+21-22-25-26) | 30 | | (3,136,770,200) | 47,409,033,898 | 88,252,261,399 | 204,367,579,668 |
| 10. Thu nhập khác | 31 | | 717,811,418 | 195,748,900 | 1,109,616,387 | 304,029,767 |
| 11. Chi phí khác | 32 | | 5,103,678,898 | 397,228,470 | 8,662,090,310 | 1,031,487,724 |
| 12. Lỗ khác (40=31-32) | 40 | | (4,385,867,480) | (201,479,570) | (7,552,473,923) | (727,457,957) |
| 13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40) | 50 | | (7,522,637,680) | 47,207,554,328 | 80,699,787,476 | 203,640,121,711 |
| 14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 51 | 28 | 35,873,872,080 | 10,306,201,005 | 56,226,733,900 | 41,730,035,240 |
| 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | 52 | 28 | - | (843,021,526) | 670,140,697 | (843,021,526) |
| 16. (Lỗ)/Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52) | 60 | | (43,396,509,760) | 37,744,374,849 | 23,802,912,879 | 162,753,107,997 |
| Trong đó: | | | | | | |
| (Lỗ)/Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ | 61 | | (43,583,006,891) | 36,918,696,185 | 23,063,828,598 | 161,627,618,586 |
| Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát | 62 | | 186,497,131 | 825,678,664 | 739,084,281 | 1,125,489,411 |
| 17. (Lỗ)/Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | 29 | (513) | 451 | 771 | 2,507 |



Trần Đăng Khoa
Người lập biểu



Nguyễn Đình Đức
Kế toán trưởng



Đỗ Văn Trường

Ngày 27 tháng 01 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

| CHỈ TIÊU | Mã số | Đơn vị: VND | |
|--|-------|---------------------|---------------------|
| | | Năm 2022 | Năm 2021 |
| I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | |
| 1. Lợi nhuận trước thuế | 01 | 80.699.787.476 | 203.640.121.711 |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản: | | | |
| Khấu hao tài sản cố định | 02 | 2.456.988.507 | 1.084.122.303 |
| Các khoản dự phòng | 03 | - | (60.780.867) |
| Lãi từ hoạt động đầu tư | 05 | (268.188.765.737) | (168.781.803.114) |
| Chi phí lãi vay, chi phí phát hành trái phiếu | 06 | 225.427.705.092 | 152.050.565.888 |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | 08 | 40.395.715.338 | 187.932.225.921 |
| Thay đổi các khoản phải thu | 09 | (2.001.880.677.666) | (2.859.641.291.888) |
| Thay đổi hàng tồn kho | 10 | (84.004.807.755) | 191.274.620.234 |
| Thay đổi các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11 | 591.043.858.627 | 1.312.845.686.886 |
| Thay đổi chi phí trả trước | 12 | 9.707.697.334 | (26.352.428.248) |
| Tiền lãi vay, chi phí phát hành trái phiếu đã trả | 14 | (204.750.928.287) | (156.376.234.936) |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | (38.632.685.086) | (27.631.019.651) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | (1.688.121.827.495) | (1.377.948.441.682) |
| II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | |
| 1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 21 | (1.892.112.635) | (3.399.963.636) |
| 2. Tiền chi cho vay | 23 | (643.568.000.000) | (486.000.000.000) |
| 3. Tiền thu lãi cho vay | 27 | 159.189.071.762 | 161.826.789.415 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | (486.271.040.873) | (403.826.437.827) |
| III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | 31 | - | 349.850.400.000 |
| 2. Tiền thu từ đi vay, phát hành trái phiếu | 33 | 2.061.033.543.086 | 1.960.805.154.190 |
| 3. Tiền trả nợ gốc vay | 34 | (84.449.351.557) | (350.000.000.000) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | 1.976.584.191.529 | 1.960.655.554.190 |
| Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40) | 50 | (197.808.676.839) | 178.880.674.681 |
| Tiền đầu năm | 60 | 227.281.248.385 | 48.400.573.704 |
| Tiền cuối năm (70=50+60+61) | 70 | 29.472.571.546 | 227.281.248.385 |

Trần Đăng Khoa
Người lập biểu

Nguyễn Đình Đức
Kế toán trưởng

Đỗ Văn Trường

Ngày 27 tháng 01 năm 2023

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG (gọi tắt là "Công ty", tên gọi trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng SCG) là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0108704763 ngày 17 tháng 4 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 4 tháng 1 năm 2023 để đổi tên Công ty thành Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Xây Dựng SCG.

Theo Quyết định số 515/QĐ-SGDHN ngày 30 tháng 9 năm 2021, Công ty đã được Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội chấp thuận việc đăng ký giao dịch và đưa cổ phiếu của Công ty vào giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 482 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 637).

Hoạt động kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty bao gồm:

- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng các công trình đường sắt, đường bộ, xây dựng công trình điện, công trình cấp, thoát nước, công trình viễn thông, thông tin liên lạc, các công trình thủy, công trình khai khoáng, chế biến, chế tạo và xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Phá dỡ, chuẩn bị mặt bằng, lắp đặt hệ thống điện, lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí, lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Hoạt động tư vấn quản lý;
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng;
- Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp;
- Vệ sinh chung nhà cửa;
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;
- Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp;
- Tư vấn thiết kế, kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Các hoạt động thương mại khác.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Đối với hoạt động thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị, thiết kế, kiến trúc và tư vấn kỹ thuật, thiết kế nội thất chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường theo thời gian thi công của các công trình/dự án.

Đối với các hoạt động kinh doanh còn lại, chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có 01 văn phòng đại diện tại Thành phố Hồ Chí Minh và 02 công ty con.

Các công ty con bao gồm:

| STT | Tên công ty con | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ phần sở hữu (%) | Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ (%) | Hoạt động chính |
|------------------------------|--------------------------------------|--|-----------------------------|--|--|
| Công ty con trực tiếp | | | | | |
| 1. | Công ty Cổ phần Sunshine - Design | Tầng 09, Tòa nhà Sunshine Center, Số 16 Phạm Hùng, P. Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội, Việt Nam | 95% | 95% | Thiết kế, kiến trúc và tư vấn kỹ thuật |
| 2. | Công ty Cổ phần S - Decoro | Tầng 03, Tòa nhà Sunshine Center, Số 16 Phạm Hùng, P. Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội, Việt Nam | 90% | 90% | Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; hoạt động thương mại |

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ KỶ KẾ TOÁN

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

Báo cáo tài chính hợp nhất này được lập cho Quý IV năm 2022.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty mẹ kiểm soát (các công ty con) được lập cho Quý IV năm 2022. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty mẹ có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty mẹ và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của năm tài chính phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn.

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm trái phiếu bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang trong số dư hàng tồn kho phản ánh chi phí các công trình Công ty đang thực hiện dở dang, chưa hoàn thành đến cuối kỳ kế toán.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình thành do mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

| | <u>Số năm</u> |
|--------------------------|---------------|
| Nhà cửa và vật kiến trúc | 6 |
| Máy móc và thiết bị | 3 - 10 |
| Phương tiện vận tải | 6 - 10 |

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị của phần mềm máy tính được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Tài sản cố định vô hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

Thuê hoạt động

Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản. Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê. Các khoản tiền nhận được hoặc phải thu nhằm tạo điều kiện ký kết hợp đồng thuê hoạt động cũng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán.

Chi phí trả trước chủ yếu bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, các chi phí phục vụ thi công tại các dự án, chi phí thuê văn phòng, chi phí cải tạo, sửa chữa văn phòng được phân bổ vào giá trị dự án với thời gian không vượt quá thời gian dự kiến thực hiện dự án và các chi phí khác phát sinh trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Tổng Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Dự phòng bảo hành công trình được ghi nhận tương ứng với doanh thu lũy kế của công trình mà Công ty có nghĩa vụ bảo hành cho khách hàng.

Trái phiếu phát hành

Công ty phát hành trái phiếu thường cho mục đích vay dài hạn.

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá trừ (-) Chiết khấu trái phiếu cộng (+) Phụ trội trái phiếu.

Chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng và ghi nhận vào chi phí tài chính hoặc vốn hóa. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu được ghi giảm mệnh giá của trái phiếu.

Hợp đồng xây dựng

Doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận như sau:

Trong trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

Doanh thu bán hàng và dịch vụ

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu tài chính

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư, cho vay được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài

sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ kế toán. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính hợp nhất và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

4. TIỀN

| | Tại ngày 31/12/2022 | Tại ngày 01/01/2022 |
|---------------------------------|-----------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Tiền mặt | 3.313.010.100 | 33.588.179.814 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 26.159.561.446 | 193.693.068.571 |
| | 29.472.571.546 | 227.281.248.385 |

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

| | Tại ngày 31/12/2022 | | Tại ngày 01/01/2022 | |
|----------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | Giá gốc | Giá trị ghi sổ | Giá gốc | Giá trị ghi sổ |
| Trái phiếu (i) | 230.000.000.000 | 230.000.000.000 | 230.000.000.000 | 230.000.000.000 |
| | 230.000.000.000 | 230.000.000.000 | 230.000.000.000 | 230.000.000.000 |

- (i) Phản ánh khoản đầu tư vào trái phiếu của Công ty Cổ phần Roman E&C - bên liên quan của Công ty, có kỳ hạn 03 năm, đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 với lãi suất 9,6 %/năm.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

| | Tại ngày 31/12/2022 | Tại ngày 01/01/2022 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| | VND | VND |
| a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | | |
| Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Và Xây Dựng Thành Đô | 211.016.613.420 | 73.152.518.000 |
| Công ty TNHH Kinh doanh & Dịch vụ Hòn Ngọc Việt | 111.477.537.100 | 121.531.405.919 |
| Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc | 94.289.168.270 | 106.988.785.049 |
| Công ty Cổ phần bất động sản Quảng Phú | 103.667.387.015 | - |
| Công ty TNHH Kiến trúc Xây dựng Trường Giang | 61.276.604.000 | 61.276.604.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh | 50.513.372.000 | 51.913.372.000 |
| Công ty Cổ phần Tư vấn và Giám sát công trình Xây dựng APAC | - | 94.164.600.000 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng V-Pro | 15.696.031.895 | 43.057.491.000 |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Trường Minh | 29.574.262.404 | 26.428.131.223 |
| Công ty TNHH Thiết kế Công trình Trịnh Gia | - | 37.912.248.544 |
| Các đối tượng khác | 76.943.024.143 | 74.577.792.924 |
| | 754.454.000.247 | 691.002.948.659 |
| b. Phải thu khách hàng các bên liên quan | 1.351.183.347.031 | 1.226.538.805.049 |
| (Chi tiết tại Thuyết minh số 30) | 2.105.637.347.278 | 1.917.541.753.708 |

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | Tại ngày 31/12/2022 | Tại ngày 01/01/2022 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| | VND | VND |
| a. Trả trước cho người bán ngắn hạn | | |
| Công ty Cổ phần Xây dựng V-Pro | 691.345.555.224 | 683.029.495.224 |
| Công ty TNHH Đầu Tư và Xây Dựng Hạ tầng Miền Bắc | 500.000.000.000 | 500.000.000.000 |
| Công ty TNHH Đầu Tư XD và KD TM Hoàng An | 392.813.000.000 | 387.549.000.000 |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc | 959.700.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh | 380.000.000.000 | - |
| Công ty TNHH Ngôi nhà Việt Viethome | 73.379.248.288 | 56.298.269.290 |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart | 28.732.322.235 | 33.807.598.248 |
| Công ty Cổ phần Eurowindow | - | 40.747.440.497 |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ và Kỹ thuật cơ điện lạnh R.E.E | - | 25.212.055.119 |
| Nhà cung cấp khác | 144.585.467.726 | 155.433.402.835 |
| | 3.170.555.593.473 | 1.882.077.261.213 |
| b. Trả trước cho người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 30) | 614.137.982.558 | 114.257.125.611 |
| | 3.784.693.576.031 | 1.996.334.386.824 |

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

| | Tại ngày 31/12/2022 | Tại ngày 01/01/2022 |
|---|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| a. Phải thu về cho vay ngắn hạn | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT | - | 256.000.000.000 |
| Công ty TNHH Ngôi nhà VietHome (i) | 351.318.000.000 | - |
| Công ty TNHH Đầu tư và Xây Dựng S - Pro (ii) | 80.000.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh (iii) | 195.250.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Tư vấn và Giám sát Công Trình Xây dựng APAC | 17.000.000.000 | - |
| | 643.568.000.000 | 256.000.000.000 |
| c. Phải thu về cho vay dài hạn | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT (iv) | 256.000.000.000 | - |
| | 256.000.000.000 | - |

(i) Số dư cuối kỳ phản ánh khoản cho Công ty TNHH Ngôi nhà VietHome vay tín chấp theo Hợp đồng cho vay số 01.2022/HDVV/SDECORO-VH ngày 01 tháng 7 năm 2022, lãi suất vay trong hạn 8%/năm, lãi suất vay quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn và thời hạn cho vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (ngày 14 tháng 7 năm 2022). Khoản lãi vay được trả cùng gốc vay khi kết thúc thời hạn vay hoặc ngày chấm dứt hợp đồng trước hạn, tùy từng trường hợp.

(ii) Số dư cuối kỳ phản ánh khoản cho Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng S – Pro vay tín chấp theo Hợp đồng cho vay số 01.2022/HDVV/SDECORO-SPR ngày 01 tháng 6 năm 2022, lãi suất vay trong hạn 11%/năm, lãi suất vay quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn và thời hạn cho vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (ngày 30 tháng 6 năm 2022). Khoản lãi vay được trả cùng gốc vay khi kết thúc thời hạn vay hoặc ngày chấm dứt hợp đồng trước hạn, tùy từng trường hợp.

- (iii) Số dư cuối kỳ phản ánh khoản cho Công ty cổ phần đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh vay tín chấp theo Hợp đồng cho vay số 2503/2022/HDCV/SCG-DHT ngày 25 tháng 3 năm 2022 và Hợp đồng cho vay số 2110/2022/HĐCV/SCG-DHT ngày 21 tháng 10 năm 2022, với lãi suất vay trong hạn lần lượt là 11%/năm và 13%/năm, lãi suất vay quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn và thời hạn cho vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (lần lượt là ngày 25 tháng 3 năm 2022 và ngày 21 tháng 10 năm 2022). Khoản lãi vay được trả cùng gốc vay khi kết thúc thời hạn vay hoặc ngày chấm dứt hợp đồng trước hạn, tùy từng trường hợp.
- (iv) Số dư cuối kỳ phản ánh khoản cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT (DAT) vay tín chấp theo Hợp đồng cho vay số 0110/2021/HĐV/SCG-DAT ngày 01 tháng 10 năm 2021, lãi suất vay trong hạn 11%/năm, lãi suất vay quá hạn 16,5%/năm và thời hạn cho vay 06 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (ngày 04 tháng 10 năm 2021). Khoản cho vay được gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 theo Phụ lục số 01 ngày 03 tháng 4 năm 2022. Khoản lãi vay được trả cùng gốc vay khi kết thúc thời hạn vay hoặc ngày chấm dứt hợp đồng trước hạn, tùy từng trường hợp

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

| | Tại ngày 31/12/2022 | Tại ngày 01/01/2022 |
|---|------------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| a. Phải thu ngắn hạn khác | | |
| Lãi phải thu | 92.492.515.892 | 6.955.013.699 |
| Đặt cọc | 20.662.600.000 | - |
| Tạm ứng cho cán bộ công nhân viên | 2.188.796.911 | 1.614.718.858 |
| Phải thu khác | 1.463.721.980 | 1.186.470.459 |
| | 116.807.634.783 | 9.756.203.016 |
| b. Phải thu khác các bên liên quan | 24.234.100.582 | - |
| (Chi tiết tại Thuyết minh số 30) | | |
| | 141.041.735.365 | 9.756.203.016 |

10. HÀNG TỒN KHO

| | Tại ngày 31/12/2022 | | Tại ngày 01/01/2022 | |
|--|------------------------|----------|------------------------|----------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i) | 241.514.085.315 | - | 157.634.837.063 | - |
| Hàng hóa | 25.496.212.080 | - | 25.370.652.577 | - |
| | 267.010.297.395 | - | 183.005.489.640 | - |

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang là chi phí các công trình đang trong quá trình xây dựng, thi công thiết kế, thi công nội thất. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, chi tiết chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang theo các công trình như sau:

| | <u>Tại ngày 31/12/2022</u> | <u>Tại ngày 01/01/2022</u> |
|--|----------------------------|----------------------------|
| | VND | VND |
| Dự án công trình Sunshine Crystal River - CT01 | 72.547.472.450 | 40.888.383.759 |
| Dự án các văn phòng giao dịch Umee | 23.425.816.595 | 40.525.195.421 |
| Dự án Khu nhà ở Phường Tân Phú, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh (E3) | 1.360.099.562 | 3.947.713.631 |
| Dự án công trình trường quốc tế Sunshine | 10.117.353.284 | 3.784.839.571 |
| Dự án Khu đô thị du lịch sinh thái biển Cảnh Dương (Huế) | 5.805.473.684 | 3.446.905.263 |
| Dự án Sunshine Heritage Đà Nẵng 2 - Khu du lịch biển | 5.407.105.263 | 5.407.105.263 |
| Dự án khu biệt thự cao cấp và du lịch nghỉ dưỡng đồi Hòn Rơm | 4.658.253.929 | 1.596.366.591 |
| Dự án Sunshine Center | - | 7.314.605.808 |
| Dự án sân Golf Lăng Cô tại Huế | 2.215.875.000 | - |
| Dự án Sunshine Heritage Phúc Thọ | 2.665.186.922 | 1.517.480.707 |
| Dự án Sunshine Sky Villas - Cao tầng (CT02A) | 2.258.096.605 | 2.610.109.745 |
| Dự án Khu nhà ở cao tầng Phú Thuận (E2) | 1.614.772.031 | 27.322.935.192 |
| Dự án Sunshine Empire | 1.206.183.794 | 2.653.101.402 |
| Các dự án khác | 108.232.396.196 | 16.620.094.710 |
| | 241.514.085.315 | 157.634.837.063 |
| 11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC | | |
| | <u>Tại ngày 31/12/2022</u> | <u>Tại ngày 01/01/2022</u> |
| | VND | VND |
| a. Ngắn hạn | | |
| Công cụ, dụng cụ khác | 69.166.123 | 200.110.379 |
| | 69.166.123 | 200.110.379 |
| b. Dài hạn | | |
| Chi phí thuê văn phòng | 20.228.800.000 | 28.753.600.000 |
| Công cụ, dụng cụ phục vụ thi công | 3.674.889.281 | 6.210.402.021 |
| Sửa chữa cải tạo văn phòng, showroom | 2.558.160.948 | 962.422.338 |
| Công cụ, dụng cụ khác | 2.095.403.890 | 2.207.582.838 |
| | 28.557.254.119 | 38.134.007.197 |

12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

| | Nhà cửa, vật kiến trúc VND | Thiết bị văn phòng VND | Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND | Tổng VND |
|-------------------------------|----------------------------------|------------------------------|---|----------------|
| NGUYÊN GIÁ | | | | |
| Tại ngày 01/01/2022 | 416.000.000 | 4.993.441.737 | 6.152.209.091 | 11.561.650.828 |
| Mua trong kỳ | - | 2.580.468.279 | - | 2.580.468.279 |
| Tại ngày 31/12/2022 | 416.000.000 | 7.573.910.016 | 6.152.209.091 | 14.142.119.107 |
| GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ | | | | |
| Tại ngày 01/01/2022 | 140.903.231 | 1.688.904.773 | 1.137.359.789 | 2.967.167.793 |
| Trích khấu hao trong kỳ | 69.333.336 | 1.324.387.899 | 671.800.596 | 2.065.521.831 |
| Tại ngày 31/12/2022 | 210.236.567 | 3.013.292.672 | 1.809.160.385 | 5.032.689.624 |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI | | | | |
| Tại ngày 01/01/2022 | 275.096.769 | 3.304.536.964 | 5.014.849.302 | 8.594.483.035 |
| Tại ngày 31/12/2022 | 205.763.433 | 4.560.617.344 | 4.343.048.706 | 9.109.429.483 |

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

| | Phần mềm VND |
|-------------------------------|-----------------|
| NGUYÊN GIÁ | |
| Tại ngày 01/01/2022 | 1.824.000.000 |
| Tại ngày 31/12/2022 | 1.824.000.000 |
| GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ | |
| Tại ngày 01/01/2022 | 529.417.932 |
| Khấu hao trong kỳ | 391.466.676 |
| Tại ngày 31/12/2022 | 920.884.608 |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI | |
| Tại ngày 01/01/2022 | 1.294.582.068 |
| Tại ngày 31/12/2022 | 903.115.392 |

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | Tại ngày 31/12/2022 | | Tại ngày 01/01/2022 | |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| a. Phải trả người bán ngắn hạn | | | | |
| Công ty Cổ phần Fountech | 95.940.453.417 | 95.940.453.417 | 125.627.649.171 | 125.627.649.171 |
| Công ty Cổ Phần Licogi 16 | 36.345.675.576 | 36.345.675.576 | - | - |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Newspace | 102.736.171.732 | 102.736.171.732 | 4.111.216.841 | 4.111.216.841 |
| Công ty Cổ phần Thép và Vật tư Xây dựng | 27.078.069.223 | 27.078.069.223 | 23.134.267.811 | 23.134.267.811 |
| Công ty Cổ phần Thành Quân | 34.462.979.557 | 34.462.979.557 | 23.134.267.811 | - |
| Công ty TNHH Bê tông và Xây dựng Minh Đức | 10.187.712.284 | 10.187.712.284 | 22.907.262.273 | 22.907.262.273 |
| Các đối tượng khác | 501.478.301.236 | 501.478.301.236 | 520.974.603.131 | 520.974.603.131 |
| | 808.229.363.025 | 808.229.363.025 | 719.889.267.038 | 719.889.267.038 |
| b. Phải trả người bán ngắn hạn là bên liên | 68.326.410.118 | 68.326.410.118 | 15.265.582.380 | 15.265.582.380 |
| (Chi tiết tại Thuyết minh số 30) | | | | |
| | 876.555.773.143 | 876.555.773.143 | 735.154.849.418 | 735.154.849.418 |

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

| | Tại ngày 31/12/2022 | | Tại ngày 01/01/2022 | |
|---|---------------------|------------------------|---------------------|-----------------------|
| | | VND | | VND |
| a. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | | | | |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương Mại S' - Mart | | 345.000.000.000 | | - |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Tài chính Công nghệ Umee | | 18.530.089.022 | | - |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Newspace | | 52.488.460.893 | | - |
| Công ty TNHH Kinh doanh thương mại Nam Thành Công | | 5.400.000.000 | | - |
| Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ | | - | | 980.000.000 |
| Công ty TNHH thiết kế công trình Trịnh Gia | | 6.127.325.321 | | - |
| Các đối tượng khác | | 5.806.625.243 | | 155.012.504 |
| | | 433.352.500.479 | | 1.135.012.504 |
| b. Người mua trả tiền trước là các bên liên quan | | 179.161.224.282 | | 58.180.990.890 |
| (Chi tiết tại Thuyết minh số 30) | | | | |
| | | 612.513.724.761 | | 59.316.003.394 |

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

| | Tại ngày 01/01/2022 | Số phải nộp trong kỳ | Số đã bù trừ/ thực nộp trong kỳ | Tại ngày 31/12/2022 |
|--------------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------------------|------------------------|
| | VND | VND | VND | VND |
| Thuế giá trị gia tăng | 142.076.502.866 | 166.865.484.780 | 298.678.198.334 | 10.263.789.312 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 38.513.613.552 | 56.226.733.900 | 38.632.685.086 | 56.107.662.366 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 3.124.730.415 | 6.745.465.505 | 9.343.878.353 | 526.317.567 |
| Thuế nhà thầu | - | 1.743.687.915 | 1.743.687.915 | - |
| Các loại thuế khác, khoản khác | - | 3.980.201.278 | - | 3.980.201.278 |
| | 183.714.846.833 | 235.561.573.378 | 348.398.449.688 | 70.877.970.523 |

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

| | Tại ngày 31/12/2022 | Tại ngày 01/01/2022 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| | VND | VND |
| a. Chi phí phải trả cho các công trình xây dựng (i) | 1.177.044.528.969 | 1.140.040.906.197 |
| Trong đó: | | |
| Dự án Sunshine Heritage Phúc Thọ | 185.000.000.000 | 247.532.643.610 |
| Khu nhà ở cao tầng Phú Thuận (E2) | 112.000.000.000 | 63.675.085.525 |
| Dự án E3 | 62.000.000.000 | 69.269.675.213 |
| Dự án Sunshine Sky Villas - Cao tầng (CT02A) | - | 112.551.693.972 |
| Dự án khu biệt thự cao cấp và du lịch nghỉ dưỡng đồi Hòn Rơm | 130.000.000.000 | 197.442.105.263 |
| Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long | 88.000.000.000 | 77.179.777.993 |
| Dự án - E2 Cọc tường vẩy | 133.000.000.000 | 137.000.000.000 |
| Dự án The Empire - Cocobay | 53.000.000.000 | 53.373.518.727 |
| Dự án Sunshine Capital Thanh Hóa | 72.500.000.000 | - |
| Dự án Sunshine Horizon | 83.000.000.000 | - |
| Dự án Sunshine Green Iconic | 43.000.000.000 | 32.366.441.715 |
| Dự án Sunshine Empire | 29.000.000.000 | 70.459.637.695 |
| Dự án các văn phòng giao dịch Umee | 66.800.907.917 | 40.539.474.101 |
| Dự án Sunshine Sky Villas - Thấp tầng (CT02A) | 6.000.000.000 | - |
| Các dự án khác | 113.743.621.052 | 38.650.852.383 |
| b. Chi phí lãi vay phải trả | - | 459.277.966 |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội | - | 459.277.966 |
| | 1.177.044.528.969 | 1.140.500.184.163 |

(i) Chi phí phải trả cho các công trình xây dựng là phần trích trước cho các chi phí đã phát sinh tương ứng với các phần công việc, hạng mục công trình đã nghiệm thu trong kỳ.

18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

| | <u>Tại ngày 31/12/2022</u> | <u>Tại ngày 01/01/2022</u> |
|--|----------------------------|----------------------------|
| | VND | VND |
| a. Phải trả ngắn hạn khác | | |
| Lãi vay phải trả | 18.723.220.247 | - |
| Kinh phí công đoàn | 1.236.432.975 | 914.285.100 |
| Phải trả thuế thu nhập cá nhân cho người lao động | 164.346.064 | - |
| Phải trả bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế | 36.046.473 | 9.138.000 |
| Phải trả khác | 1.201.004.619 | 19.382.829 |
| | <u>21.361.050.378</u> | <u>942.805.929</u> |
| b. Phải trả ngắn hạn khác cho bên liên quan | 7.760.000 | - |
| (Chi tiết tại Thuyết minh số 30) | | |
| | <u>21.368.810.378</u> | <u>942.805.929</u> |

19. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

| | Tại ngày 01/01/2022 | | Trong năm | | Tại ngày 31/12/2022 | |
|---|-----------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|--------------------------|
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Tăng | Giảm | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| a. Vay ngắn hạn | | | | | | |
| Công ty TNHH Đầu tư Thiên Long Việt (i) | - | - | 150.000.000.000 | 84.400.000.000 | 65.600.000.000 | 65.600.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Láng Hạ (ii) | - | - | 1.765.900.000.000 | - | 1.765.900.000.000 | 1.765.900.000.000 |
| | - | - | 1.915.900.000.000 | 84.400.000.000 | 1.831.500.000.000 | 1.831.500.000.000 |
| b. Vay dài hạn đến hạn trả trong vòng 12 tháng | | | | | | |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội | 12.422.794.910 | 12.422.794.910 | 126.932.300.103 | 49.351.557 | 139.305.743.456 | 139.305.743.456 |
| | 12.422.794.910 | 12.422.794.910 | 126.932.300.103 | 49.351.557 | 139.305.743.456 | 139.305.743.456 |
| Tổng cộng | 12.422.794.910 | 12.422.794.910 | 2.042.832.300.103 | 84.449.351.557 | 1.970.805.743.456 | 1.970.805.743.456 |

(i) Phần ảnh hưởng của khoản vay vốn ngắn hạn không có tài sản đảm bảo theo Hợp đồng số 2903/HDCV/SCG-TLV ngày 29 tháng 03 năm 2022 giữa Công ty TNHH Đầu tư Thiên Long Việt và Công ty với giá trị là 150.000.000.000 VND với mục đích bổ sung vốn lưu động, có thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên với lãi suất cho vay là 6%/năm và lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn. Toàn bộ nợ gốc và nợ lãi của khoản vay sẽ được thanh toán vào ngày kết thúc kỳ hạn vay hoặc thỏa thuận giữa hai bên (nếu có).

(ii) Phần ảnh hưởng của khoản vay vốn ngắn hạn theo Thông báo cấp tín dụng số 2022/HDHM/VPB-SHB ngày 24 tháng 9 năm 2022 với hạn mức tín dụng là 2.000.000.000.000 VND; thời hạn cho vay của các khoản vay từng lần thuộc hạn mức không vượt quá 12 tháng, trong đó thời hạn vay cụ thể sẽ được quy định trong từng kế ước nhận nợ và/hoặc các văn bản liên quan; và lãi suất được quy định tại từng kế ước nhận nợ. Mục đích của khoản vay để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công xây dựng các công trình và dự án của Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG SCG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN/HN

20. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

| | Tại ngày 01/01/2022 | | Trong năm | | | Tại ngày 31/12/2022 | |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|----------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| a. Vay dài hạn | | | | | | | |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (i) | 99.382.359.280 | 99.382.359.280 | 145.133.543.086 | - | 126.932.300.103 | 117.583.602.263 | 117.583.602.263 |
| | 99.382.359.280 | 99.382.359.280 | 145.133.543.086 | - | 126.932.300.103 | 117.583.602.263 | 117.583.602.263 |
| b. Trái phiếu phát hành | | | | | | | |
| - Mệnh giá trái phiếu phát hành (ii) | 1.500.000.000.000 | 1.500.000.000.000 | - | - | - | 1.500.000.000.000 | 1.500.000.000.000 |
| - Chi phí phát hành trái phiếu | (4.825.669.048) | (4.825.669.048) | - | 2.412.834.524 | - | (2.412.834.524) | (2.412.834.524) |
| | 1.495.174.330.952 | 1.495.174.330.952 | - | 2.412.834.524 | - | 1.497.587.165.476 | 1.497.587.165.476 |
| Tổng cộng | 1.594.556.690.232 | 1.594.556.690.232 | 145.133.543.086 | 2.412.834.524 | 126.932.300.103 | 1.615.170.767.739 | 1.615.170.767.739 |

Trong đó:

- Số phải trả trong vòng 12 tháng 12.422.794.910
- Số phải trả sau 12 tháng 1.594.556.690.232

139.305.743.456
1.615.170.767.739

(i) Phản ánh các khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội theo Thông báo cấp tín dụng số 15/TB-SHB ngày 15 tháng 7 năm 2021 và các hợp đồng tín dụng trung dài hạn cụ thể giữa Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội và Công ty, hạn mức cho vay 2.700.000.000.000 VND. Mục đích sử dụng khoản vay để tài trợ các chi phí tư vấn, quản lý dự án, đầu tư xây dựng và lắp đặt toàn bộ cho dự án và các chi phí hợp lý khác liên quan đến dự án; phát hành bảo lãnh; mở L/C để thực hiện dự án khu nghỉ dưỡng và nhà ở cao cấp The Empire với thời hạn cấp tín dụng tối đa 36 tháng/lần với Khu biệt thự cao cấp, tối đa 48 tháng kể từ thời điểm giải ngân đối với các hạng mục còn lại, ân hạn gốc 14 tháng, ân hạn gốc ân hạn trả gốc 3 tháng/lần, lãi trả 03 tháng/lần vào ngày 25 hàng tháng với lãi suất được quy định tại từng kế ước nhận nợ. Khoản vay được đảm bảo bởi toàn bộ các quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng chia khóa trao tay số 01/HĐTC/TP-SCG ký ngày 10 tháng 7 năm 2021 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Xây dựng Thành Đô (Bên có nghĩa vụ trả nợ) và các Phụ lục/Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng này).

(ii) Phản ánh khoản trái phiếu phát hành cho đơn vị phát hành trái phiếu, Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS nhằm mục đích tăng quy mô vốn hoạt động và/hoặc thực hiện các chương trình, dự án đầu tư. Trái phiếu được đảm bảo thanh toán bởi giá trị cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine Homes thuộc sở hữu của các cá nhân và pháp nhân là bên liên quan của Công ty. Trái phiếu có lãi suất 11% trong bốn kỳ tính lãi đầu tiên, lãi suất các kỳ sau là tổng của 4% và lãi suất tham chiếu theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán trái phiếu. Thời hạn của trái phiếu là 36 tháng (từ ngày 31 tháng 12 năm 2020 đến 31 tháng 12 năm 2023). Kỳ thanh toán lãi 03 tháng/lần. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty Cổ phần KS Group – bên liên quan của Công ty đang nắm giữ tổng giá trị mệnh giá trái phiếu là 1.277.229.100.000 VND (Thuyết minh số 30).

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG SCG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Các khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:

| | Tại ngày 31/12/2022 | Tại ngày 01/01/2022 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | VND | VND |
| Trong vòng một năm | 1.636.892.908.932 | 12.422.794.910 |
| Trong năm thứ hai | 111.484.076.009 | 1.544.865.510.591 |
| Từ năm thứ ba đến năm thứ năm | 6.099.526.254 | 49.691.179.641 |
| | 1.754.476.511.195 | 1.606.979.485.142 |
| | | |
| Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng | 139.305.743.456 | 12.422.794.910 |
| | 1.615.170.767.739 | 1.594.556.690.232 |

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

| | Vốn góp của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | Tổng cộng |
|--|---------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|--------------------------|
| | VND | VND | VND | VND | VND |
| Cho năm tài chính từ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 | | | | | |
| Tại ngày 01/01/2021 | 500.000.000.000 | - | 95.552.430.285 | - | 595.552.430.285 |
| Tăng vốn trong năm | 350.000.000.000 | - | - | - | 350.000.000.000 |
| Lợi nhuận trong năm | - | (149.600.000) | 161.627.618.586 | 1.125.489.411 | 162.603.507.997 |
| Tăng do hợp nhất kinh doanh | - | - | - | 8.372.658.092 | 8.372.658.092 |
| Tại ngày 31/12/2021 | 850.000.000.000 | (149.600.000) | 257.180.048.871 | 9.498.147.503 | 1.116.528.596.374 |
| | | | | | |
| Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 | | | | | |
| Tại ngày 01/01/2022 | 850.000.000.000 | (149.600.000) | 257.180.048.871 | 9.498.147.503 | 1.116.528.596.374 |
| Lợi nhuận trong năm | - | - | 23.063.828.598 | 739.084.281 | 23.802.912.879 |
| Tại ngày 31/12/2022 | 850.000.000.000 | (149.600.000) | 280.243.877.469 | 10.237.231.784 | 1.140.331.509.253 |

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0108704763 ngày 17 tháng 4 năm 2019, sửa đổi lần thứ 8 ngày 4 tháng 1 năm 2023, vốn điều lệ của Công ty là 850.000.000.000 VND.

Cổ phiếu

| | Tại ngày 31/12/2022 | Tại ngày 01/01/2022 |
|---------------------------------|---------------------|---------------------|
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành | 85.000.000 | 50.000.000 |
| <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | <i>85.000.000</i> | <i>50.000.000</i> |
| <i>Mệnh giá</i> | <i>10.000</i> | <i>10.000</i> |
| | | |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 85.000.000 | 50.000.000 |
| <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | <i>85.000.000</i> | <i>50.000.000</i> |

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG SCG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

22. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

| | Quý IV năm 2022 | Quý IV năm 2021 |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Doanh thu hợp đồng xây dựng | 55.844.753.983 | 665.475.544.285 |
| Doanh thu bán hàng hóa | 1.842.594.985 | 29.695.962.764 |
| Doanh thu thiết kế, thi công nội thất | 52.124.741.811 | 69.767.587.113 |
| | 109.812.090.779 | 764.939.094.162 |

Trong đó: Doanh thu với các bên liên quan
(Chi tiết tại Thuyết minh số 30)

| | | |
|--|----------------|-----------------|
| | 45.573.771.397 | 562.105.403.026 |
|--|----------------|-----------------|

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

| | Quý IV năm 2022 | Quý IV năm 2021 |
|-------------------------------------|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Giá vốn hợp đồng xây dựng | 52.142.042.293 | 632.580.066.440 |
| Giá vốn hàng hóa | 1.842.594.985 | 28.828.665.462 |
| Giá vốn thiết kế, thi công nội thất | 47.892.922.644 | 38.167.590.730 |
| | 101.877.559.922 | 699.576.322.632 |

24. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

| | Quý IV năm 2022 | Quý IV năm 2021 |
|----------------------------------|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 66.861.412.296 | 218.706.326.527 |
| Chi phí nhân công | 21.083.854.600 | 167.844.982.183 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 43.725.187.659 | 332.482.746.467 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 404.223.798 | 508.682.573 |
| Chi phí khác | 11.126.928.673 | 67.517.678.999 |
| | 143.201.607.026 | 787.060.416.749 |

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | Quý IV năm 2022 | Quý IV năm 2021 |
|------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Lãi ứng trước hợp đồng (i) | 82.463.386.303 | 35.932.931.507 |
| Lãi đầu tư trái phiếu | 5.547.978.082 | 13.332.000.000 |
| Lãi cho vay, lãi tiền gửi | 20.408.269.403 | 39.276.626 |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác | - | 76.000.000 |
| | 108.419.633.788 | 49.380.208.133 |

Trong đó: Doanh thu tài chính với các bên liên quan
(Chi tiết tại Thuyết minh số 30)

| | | |
|--|----------------|----------------|
| | 53.711.589.042 | 42.309.917.808 |
|--|----------------|----------------|

(i) Phản ánh lãi phát sinh từ khoản tạm ứng 30% giá trị Hợp đồng thi công xây dựng số 2107/HĐTC/SSMarina-SCG ngày 21 tháng 7 năm 2020 và các Phụ lục kèm theo giữa Công ty (Bên nhận thầu) và Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang (Bên giao thầu) về việc "Thiết kế, tư vấn, cung cấp

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG SCG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

thiết bị công nghệ và thi công xây dựng công trình”, thuộc dự án Tổ hợp căn hộ cao cấp – TTTM – Khách sạn Russia (Sunshine Marina Nha Trang) tại 32 Trần Phú, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa. Theo Phụ lục Hợp đồng số 02 ngày 28 tháng 12 năm 2020, mức lãi suất là 11%/năm tính trên số tiền tạm ứng mà Bên giao thầu chậm (giãn) thanh toán. Thời hạn chốt lãi là 06 tháng cho kỳ trả lãi đầu tiên và 03 tháng/lần cho các kỳ tiếp theo. Bên giao thầu có trách nhiệm thanh toán tiền lãi trong vòng không quá 10 ngày làm việc kể từ ngày chốt lãi. Trong Quý III năm 2022, toàn bộ lãi phát sinh đã được thanh toán đầy đủ.

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | Quý IV năm 2022 | Quý IV năm 2021 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí lãi trái phiếu | 36.295.890.423 | 42.125.938.287 |
| Chi phí lãi vay | 55.109.777.471 | - |
| Chi phí phát hành trái phiếu | 608.166.510 | 608.166.512 |
| | 92.013.834.404 | 42.734.104.799 |
| Trong đó: Chi phí tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 30) | 30.905.444.962 | 25.215.732.285 |

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

| | Quý IV năm 2022 | Quý IV năm 2021 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | VND | |
| Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ | | |
| Chi phí nhân viên | 11.355.370.135 | 16.188.976.037 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 12.445.743.722 | 5.692.878.574 |
| Chi phí công cụ, dụng cụ và các khoản phân bổ | 1.408.444.438 | 369.047.597 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 372.461.412 | 250.378.137 |
| Các chi phí khác | 1.624.238.368 | 2.034.911.835 |
| | 27.206.258.075 | 24.536.192.180 |

28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

| | Quý IV năm 2022 | Quý IV năm 2021 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp | | |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung tính trên thu nhập chịu thuế của cả năm 2022 | 23.705.592.759 | 10.306.201.005 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp bị truy thu sau thanh tra | 12.168.279.321 | - |
| Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp | 35.873.872.080 | 10.306.201.005 |

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG SCG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

29. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán (lỗ)/lãi cơ bản trên cổ phiếu của Công ty được thực hiện trên cơ sở các số liệu sau:

| | <u>Quý IV năm 2022</u> | <u>Quý IV năm 2021</u> |
|--|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| (Lỗ)/Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ | | |
| (Lỗ)/Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông | (41.508.629.496) | 36.918.696.185 |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ | 85.000.000 | 81.840.117 |
| (Lỗ)/Lãi cơ bản trên cổ phiếu | (488) | 451 |

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG SCG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

30. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu trong kỳ:

| <u>STT</u> | <u>Bên liên quan</u> | <u>Mối quan hệ</u> | <u>Ghi chú (*)</u> |
|------------|---|---|--|
| 1 | Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn | Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt | |
| 2 | Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C | Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt | |
| 3 | Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-HOMES | Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt | Tên cũ là Công ty Cổ phần Sunshine Homes |
| 4 | Công ty Cổ phần Tập đoàn KFinance | Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt | |
| 5 | Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương | Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt | |
| 6 | Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes | Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt | |
| 7 | Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ bất động sản An Hưng | Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt | |
| 8 | Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicolor | Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt | |
| 9 | Công ty Cổ phần Quản lý và vận hành S- | Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt | |
| 10 | Công ty Cổ phần Roman E&C | Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt | |
| 11 | Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang | Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt | |
| 12 | Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Sunshine Mart | Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt | |
| 13 | Công ty Cổ phần Sunshine Landscape | Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt | Không còn là Bên liên quan từ 22/06/2022 |
| 14 | Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine | Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt | |
| 15 | Công ty Cổ phần Bất Động Sản Fulland | Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt | |
| 16 | Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S - Việt Nam | Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt | |
| 17 | Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Địa Ốc Việt Nam | Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt | Không còn là Bên liên quan từ 18/04/2022 |
| 18 | Công ty Cổ phần KS Group | Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt | |
| 19 | Công ty Cổ phần Quản lý vận hành Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng Matterhorn | Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt | Không còn là Bên liên quan từ 29/06/2022 |
| 20 | Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip | Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt | |
| 21 | Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ | Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt | |
| 22 | Công ty Cổ phần Chứng Khoán KS | Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt | |
| 23 | Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng S - Pro | Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt | Không còn là Bên liên quan từ 04/08/2022 |
| 24 | Công ty Cổ phần Đầu tư, Thương mại và Phát triển Xây dựng Sunshine VNE | Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt | |
| 25 | Công ty Cổ phần Đầu tư KFinance | Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt | Không còn là Bên liên quan từ 01/01/2022 |
| 26 | Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE | Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt | Là Bên liên quan từ 07/09/2022 |
| 27 | Các thành viên Ban Tổng Giám đốc | Thành viên quản lý chủ chốt | |

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG SCG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Trong kỳ, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

| | Quý IV năm 2022 | Quý IV năm 2021 |
|---|-----------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | | |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn | 15,657,613,479 | 219,986,014,627 |
| Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C | 22,261,866,502 | 159,082,242,348 |
| Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ bất động sản An Hưng | - | 1,379,158,264 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine | - | 9,316,095,769 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud | - | 2,229,404,715 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance | 4,112,437,098 | 466,231,818 |
| Công ty Cổ phần kinh doanh Bất động sản S - Việt | 267,937,753 | 29,685,142,063 |
| Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes | 3,273,916,565 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-HOMES (*) | - | 10,937,987,267 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance (*) | - | 67,275,606,869 |
| Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Địa Ốc Việt Nam | - | 56,478,526,559 |
| Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương | - | 5,268,992,727 |
| | 45,573,771,397 | 562,105,403,026 |
| Mua hàng hóa và dịch vụ | | |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud | 10,699,510,198 | 7,824,472,628 |
| Công ty Cổ phần Sunshine Landscape | - | 6,463,522,800 |
| Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip | 17,940,996,578 | - |
| Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Sunshine Mart | 430,315,206 | 632,843,089 |
| Công ty Cổ phần kinh doanh Bất động sản S - Việt | 5,917,287,294 | 30,811,578,830 |
| Công ty Cổ phần Quản lý và vận hành S-Service | 636,060,000 | 288,060,000 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine | 28,631,464 | - |
| Công ty Cổ phần Chứng Khoán KS | 509,589,000 | - |
| | 36,162,389,740 | 46,020,477,347 |
| Phát hành cổ phiếu cho cổ đông | | |
| Đỗ Anh Tuấn | - | 110,425,000,000 |
| Đỗ Văn Trường | - | 35,000,000,000 |
| Nguyễn Ngọc Sơn | - | 1,750,000,000 |
| | - | 147,175,000,000 |
| Doanh thu tài chính | | |
| Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang | 36,462,246,575 | 35,932,931,507 |
| Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Địa Ốc Việt Nam | 11,683,972,604 | - |
| Công ty Cổ phần Roman E&C | 5,565,369,863 | 6,376,986,301 |
| | 53,711,589,042 | 42,309,917,808 |
| Chi phí tài chính | | |
| Công ty Cổ phần KS Group | 30,905,444,962 | 25,215,732,285 |
| | 30,905,444,962 | 25,215,732,285 |

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG SCG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Số dư chủ yếu với các bên liên quan như sau:

| | Tại ngày 31/12/2022 | Tại ngày 01/01/2022 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| | VND | VND |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng | | |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn | 1.219.886.661.685 | 793.781.333.848 |
| Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C | 17.333.611.756 | 127.968.477.038 |
| Công ty Cổ phần kinh doanh Bất động sản S - Việt Nam | 62.553.568.973 | 81.048.730.269 |
| Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ bất động sản An Hưng | 23.027.340.510 | 11.354.186.020 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance | 3.924.227.247 | 3.933.148.602 |
| Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương | 7.560.443.077 | 7.560.443.077 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-HOMES (*) | 4.434.765.000 | 92.281.741.562 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud | 5.132.164.183 | 961.350.758 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE | 3.112.772.703 | - |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine | 1.892.380.978 | 3.133.476.959 |
| Công ty Cổ phần Bất Động Sản Fulland | 1.748.883.000 | 1.748.883.000 |
| Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes | - | 29.869.917.200 |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán KS | 576.527.919 | - |
| Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Địa Ốc Việt Nam (*) | - | 62.126.379.215 |
| Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang | - | 9.293.592.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance (*) | - | 1.477.145.501 |
| | 1.351.183.347.031 | 1.226.538.805.049 |
| Trả trước cho người bán | | |
| Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Địa Ốc Việt Nam | 426.200.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S - Việt Nam | 179.566.273.119 | 100.132.667.527 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance | 4.644.720.000 | 4.644.720.000 |
| Công ty Cổ phần Quản lý và vận hành S-Service | 2.358.397.439 | 3.800.965.324 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud | 1.368.592.000 | - |
| Công ty Cổ phần công nghệ Nanochip | - | 5.678.772.760 |
| | 614.137.982.558 | 114.257.125.611 |
| Phải thu ngắn hạn khác | | |
| Công ty cổ phần Sunshine Marina Nha Trang | 11.778.219.178 | - |
| Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Địa Ốc Việt Nam | 11.683.972.604 | - |
| Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes | 271.908.800 | - |
| Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương | 500.000.000 | - |
| | 24.234.100.582 | - |
| Đầu tư trái phiếu | | |
| Công ty Cổ phần Roman E&C | 230.000.000.000 | 230.000.000.000 |
| | 230.000.000.000 | 230.000.000.000 |

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG SCG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Số dư chủ yếu với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

| | Tại ngày 31/12/2022 | Tại ngày 01/01/2022 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| | VND | VND |
| Phải trả người bán ngắn hạn | | |
| Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip | 33.945.013.616 | - |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud | 17.862.649.981 | 7.806.173.991 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn truyền thông và Giải trí ODE | 5.516.851.480 | - |
| Công ty Cổ phần Sunshine Landscape (*) | 1.826.379.405 | 6.512.379.405 |
| Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Sunshine Mart | 486.366.824 | 633.784.995 |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S - Việt Nam | 6.604.698.131 | 313.243.989 |
| Công ty Cổ phần Quản lý và vận hành S-Service | 1.531.200.000 | - |
| Công ty Cổ phần Chứng Khoán KS | 522.328.700 | - |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine | 30.921.981 | - |
| | 68.326.410.118 | 15.265.582.380 |
| Người mua trả tiền trước | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-HOMES (*) | 49.155.702.142 | - |
| Công ty Cổ phần Sunshine Landscape (*) | 15.073.807.750 | 26.821.045.000 |
| Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C | 91.061.040.724 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư, Thương mại và Phát triển Xây dựng Sunshine VNE | 20.885.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine | 1.005.673.666 | - |
| Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang | 1.000.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ | 980.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance | - | 1.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud | - | 1.083.562.602 |
| Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes | - | 213.229.466 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance (*) | - | 29.063.153.822 |
| | 179.161.224.282 | 58.180.990.890 |
| Phải trả khác | | |
| Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Sunshine Mart | 7.760.000 | - |
| | 7.760.000 | - |
| Giá trị trái phiếu phát hành | | |
| Công ty Cổ phần KS Group | 1.277.229.100.000 | 1.009.250.300.000 |
| | 1.277.229.100.000 | 1.009.250.300.000 |

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG SCG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

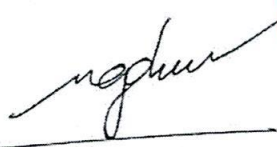
Tổng thu nhập Ban Tổng Giám đốc được hưởng trong kỳ kế toán như sau:

| | Quý IV năm 2022 | Quý IV năm 2021 |
|------------------------|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Ông Lê Văn Nam | - | 403.846.154 |
| Ông Vũ Anh Phương | 582.978.723 | - |
| Ông Lưu Trần Phước Đức | - | 210.000.000 |
| Ông Huỳnh Tấn Quốc | - | 274.615.385 |
| Ông Nguyễn Khắc Trung | 504.574.075 | 258.461.538 |
| Ông Lê Thanh Tịnh | - | 274.615.385 |
| Ông Nguyễn Xuân Anh | 289.574.468 | - |
| Ông Nguyễn Quốc Doanh | 275.957.446 | - |
| Ông Phan Ích Long | 189.468.085 | - |
| | 1.842.552.797 | 1.421.538.462 |

Trong Quý IV năm 2022, Công ty không chi trả thù lao cho các thành viên trong Hội đồng Quản trị của Công ty.



Trần Đăng Khoa
 Người lập biểu



Nguyễn Đình Đức
 Kế toán trưởng



Đỗ Văn Trường

Ngày 27 tháng 01 năm 2022

